

**VALORACIÓN FINANCIERA BAJO EL METODO DE FLUJOS DE CAJA
DESCONTADOS A LA EMPRESA CONSTRUCTORA PREING SAS PARA EL
PERIODO 2015 AL 2017.**

Sandra M. Garzón gil - Yeimy Rocio Nuñez R

Estudiantes de Posgrado especialización en finanzas, Facultad ciencias económicas,
Universidad de los llanos – email: samigar82@gmail.com Villavicencio

Resumen

Esta investigación se realiza a la empresa CONSTRUCTORA PREING SAS porque existe la necesidad de conocer la empresa financieramente y evaluar el desempeño durante los últimos 3 años, para mostrar unos resultados que permitan conocer el “precio” y observar los problemas que han afectado a la organización en los últimos años, con el fin que la alta gerencia diseñe estrategias para el futuro sostenible de la empresa.

La idea con estos resultados es aportar al diseño de nuevos objetivos financieros y proyectar indicadores para los próximos años con el fin de mejorar el valor de empresa o de toma de decisiones de inversión, o apalancamiento financiero y de igual forma aplicar el conocimiento adquirido en la especialización de finanzas.

Se realizó el diagnostico de valoración de la empresa CONSTRUCTORA PREING SAS aplicando la metodología flujo de caja descontados con la información financiera de los años 2015 a 2017 con el propósito de definir el valor económico y financiero de la organización y permitir a la gerencia tomar decisiones tomar decisiones.

Abstract

This research is done to the company CONSTRUCTORA PREING SAS because there is a need to know the company financially and evaluate performance over the past 3 years, to show some results that allow to know the "price" and observe the problems that have affected the organization in recent years, so that senior management can design strategies for the sustainable future of the company.

The idea with these results is to contribute to the design of new financial objectives and project indicators for the coming years in order to improve the value of the company or investment decision making, or financial leverage and likewise apply the knowledge acquired in the specialization of finance.

The valuation diagnosis of CONSTRUCTORA PREING SAS was made applying the discounted cash flow methodology with financial information from 2015 to 2017 in order to define the economic and financial value of the organization and allow management to make decisions.

Introducción

La valoración financiera de la empresa CONSTRUCTORA PREING SAS, que permitirá realizar un diagnóstico y brindar unos datos de valor significativo y reales de la situación económica de la empresa actualmente, a través de las información financiera de los últimos 3 años brindada por la organización y otra información de tipo cualitativa que hemos obtenido a través de diferentes medios se evidencia una preocupación y la necesidad de conocer como está realmente la empresa para que la dirección pueda tomar decisiones

que brinden y garanticen un mejor futuro para la organización y a su vez a todos sus grupos de interés.

Por medio del proceso de valoración, el cual a su vez tiene varios métodos que aplican para cada empresa según sus características, el propósito es definir cuales se designaran en este caso con el fin de obtener información más confiable y a su vez se realizaran diferentes análisis de factores internos y externos, estratégicos, de tipo financiero, y estadístico que permitan generar unos resultados y realizar algunas recomendaciones o estrategias de acuerdo al desarrollo del proceso.

Marco teórico

En Colombia el sector de la construcción es uno de los motores más importantes de la Economía Nacional desde mediados de los años 40 han sido de gran impacto las obras para un bien común en las grandes ciudades tales como: avenidas, autopistas, sistemas de acueducto y alcantarillado, sistemas de telecomunicaciones, sistemas de generación, transmisión y distribución de energía, puentes, viaductos, aeropuertos, puertos, vías férreas, entre otros, según Camacol “El incremento en el dinamismo de las obras civiles sugiere que los importantes resultados descritos para el sector construcción están siendo jalonados por este subsector. La construcción de obras civiles ha aumentado de forma importante desde finales de 2004, en gran parte debido al ritmo al que se han venido incrementando los planes de infraestructura vial y de servicios públicos. Así, es posible inferir que en la actualidad este componente está liderando el desempeño del sector de la construcción, a diferencia de los años anteriores en los cuales las edificaciones se desempeñaban como el subsector más destacado.”

La construcción es una de las actividades más fuertes frente a la economía, pero durante el transcurso del año pasado (2017), esta tuvo una decaída en las ventas de viviendas para estratos medios y altos. Según la presidente de Camacol, Sandra Forero tiene proyectados que a finales de año 2017 se mejore este sector incrementando un 2,4% en el PIB del año. Con respecto a la construcción de obras civiles en el primer trimestre del año 2017 de acuerdo al reporte del Dane registra un decrecimiento en el Pib del 0,2%, el segundo trimestre el PIB total creció un 0,7% frente al trimestre anterior, esto debido al aumento de obras civiles y la disminución de las construcciones de viviendas. Dejando al lado la construcción de viviendas se han venido impulsando las obras publicas como el mejoramiento de las vías, como son dobles calzadas, túneles, viaductos entre otras obras; las inversiones que se han venido realizando para estos proyectos son con el fin de mejorar la conexión y la competitividad del país teniendo en cuenta la disminución de los costos y también el tiempo del transporte tanto para las personas, como el traslado de insumos y carga pesada. Para el año 2018 se realizó un presupuesto para estos proyectos de 7,8 billones de pesos según lo informa el presidente de la ANI (Agencia Nacional de infraestructura) y que están destinado para proyectos 4G, carreteras, aeropuerto, puertos y férreos incrementando el 21% frente al año anterior.

Constructora preing sas, su principal actividad económica es Construcción de obras de ingeniería civil, pertenece al sector de la construcción en su componente obras civiles (infraestructura), este subsector ha aumentado de forma importante desde finales de 2004, en gran parte debido a que se ha venido impulsando las obras publicas como el mejoramiento de las vías, como son dobles calzadas, túneles, viaductos entre otras obras; las inversiones que se han venido realizando para estos proyectos son con el fin de mejorar

la conexión y la competitividad del país teniendo en cuenta la disminución de los costos y también el tiempo del transporte tanto para las personas, como el traslado de insumos y carga pesada. Para el año 2018 se realizó un presupuesto para estos proyectos de 7,8 billones de pesos según lo informa el presidente de la ANI (Agencia Nacional de infraestructura) y que están destinados para proyectos 4G, carreteras, aeropuerto, puertos y férreos incrementando el 21% frente al año anterior.

Conceptos básicos que debemos tener claro para el desarrollo de este trabajo son las NIIF que son las Normas Internacionales de Información Financiera corresponden a un conjunto de único de normas legalmente exigibles y globalmente aceptadas, comprensibles y de alta calidad basados en principios claramente articulados; que requieren que los estados financieros contengan información comparable, transparente y de alta calidad, que ayude a los inversionistas, y a otros usuarios, a tomar decisiones económicas. (CSO CONSULTORES); otro concepto que necesitamos que son los estados financieros y que incluyen estos los cuales son informes financieros que realiza una empresa para el conocimiento económico y financiero de la misma, después de un periodo donde se realizan los registros y movimientos de los fondos y recursos que posee la empresa, los estados financieros comprenden el estado de situación financiera también conocido anteriormente como balance general este nos refleja todos los activos que posee la empresa, como el efectivo, bancos, inversiones, deudores, inventarios, propiedad planta y equipo, intangible, los diferidos, otros activos y valorizaciones; también nos refleja los pasivos como las obligaciones financieras, proveedores, cuentas por pagar, impuestos, beneficios a empleados, provisiones y retenciones por pagar, diferidos, otros pasivos; y el patrimonio

como capital social, reserva legal, utilidades de ejercicios anteriores y utilidad del ejercicio, otro es el estado de resultado integrales que también conocido como estado de pérdidas y ganancias, este nos revela todos los ingresos por ventas, servicios; y los diversos gastos que se incurren para desarrollar el objeto de la empresa y nos muestra las ganancias o las pérdidas que hay durante un periodo determinado y un concepto muy importante que es la base para empezar a realizar los distintos indicadores es el estado de flujo de efectivo que es una de las herramientas primordiales para un análisis financiero, muestra el movimiento del efectivo generado y utilizado en las diferentes actividades de operación, inversión y financiación.

Metodología

La metodología que se utilizó para el desarrollo de este trabajo es de tipo de estudio descriptivo y cuantitativo; indica que un estudio descriptivo es aquél en que la información es recolectada sin cambiar el entorno (es decir, no hay manipulación). En ocasiones se conocen como estudios “correlacionales” o “de observación.”; porque a partir de la observación, recopilación, análisis y diagnóstico de la información se realizará los procedimientos aplicables a la valoración financiera, por lo cual se espera conocer las expectativas, el nivel de preparación, de aceptación y de conocimientos por parte de la empresa CONSTRUCTORA PREING SAS.

La información económica de la empresa Constructora Preing SAS se obtuvo por medio de los estados financieros principalmente en este caso estado de situación financiera, estado de resultado y flujos de caja. Por medio de análisis, revisiones y aplicaciones de diferentes métodos matemáticos y estadístico se buscó llegar a unos resultados concretos que ayudaron a mejorar los procedimientos y prácticas que utiliza la empresa. Teniendo como

base las leyes, decretos, cartillas y guías con contenido de normas de contabilidad e información financiera de entidades nacionales e internacionales, para llegar a un resultado final.

Para realizar la valoración financiera de la empresa CONSTRUCTORA PREING SAS se avanzó por etapas en este proceso, lo primero fue conocer la empresa y su cultura organizativa, utilizamos varios métodos que nos ayudaron como el Análisis DOFA; esta es una herramienta analítica que nos permite analizar la información interna y externa que obtengamos de la empresa en cuanto a determinar sus debilidades, oportunidades, fortalezas y amenazas que posee la empresa, otra herramienta es en análisis PESTEL, este analiza solo factores externos como políticos, económicos, sociales, tecnológicos, ecológicos y legislativos o jurídicos que pueden incluir en la empresa.

Resultados actuales

Resultados comerciales o de mercadeo actuales

Aunque la economía tuvo un crecimiento del 2.2% en el primer trimestre del año el sector de la construcción decreció un -8.2%, este es un indicador que afecta para el desarrollo productivo de la empresa (DANE, 2018), las obras civiles incrementaron un 15% anual mientras las construcciones de edificaciones continua en recesión (DANE I. D., 12/04/2018).

En el transcurso del año 2017 la competencia fue rígida, se licito en un 70% de todas las convocatorias publicadas en la página del Secop, pero no fue posible obtener ninguna, teniendo en cuenta que la empresa trabaja sobre licitaciones públicas.

Los clientes que se manejan son diversos la gran mayoría son públicos y privadas son un porcentaje muy mínimo

Resultados organizacionales actuales

La empresa constructora preing tiene una estructura organizacional pequeña; cuenta con único socio quien es el mismo representante legal y gerente, el subgerente quien lleva en la empresa 8 años con el manejo administrativo y financiero, la contadora, la secretaria quien se utiliza por periodos cortos de acuerdo a la cantidad de obras en ejecución, se maneja una oficina especial donde se encargan de las licitaciones y todo lo relaciones con las contrataciones. La empresa cuenta con maquinaria propia la cual se utiliza para el desarrollo de las actividades propias de la construcción y es controlada por un coordinador de la maquinaria y de los equipos que se manejan en obra; el personal operativo es variable de acuerdo a los proyectos que se encuentren en ejecución.

A pesar que los contratos obtenidos son de valores significativos la empresa solo cuenta con un sistema de información básico, todo se maneja bajo un servidor y un software contable donde se registra todos los movimientos contables y este a su vez genera los informes financieros para los periodos correspondientes a los cortes contables, los cuales se entregan a gerencia para sus análisis financieros y realizar la toma de decisiones que se requiera en el momento.

El talento humano actual de la empresa cuenta con la experiencia necesaria para el desarrollo de la labor que cada uno fue contratado, donde se le brinda todas las herramientas y capacitaciones para que sean eficientes y a la misma vez productivos para la

empresa, pero también para su crecimiento personal y profesional. El personal que actualmente labora en la empresa maneja un clima laboral tranquilo, a pesar que cada uno tiene sus funciones y sus propias tareas siempre se realiza todo con el mismo fin que es cumplir con los objetivos que la empresa tiene.

Resultados operativos actuales

La actividad principal de empresa es la construcción de obras de ingeniería civil como la realización de vías, puentes, acueductos, túneles, parques entre otras. La empresa a través de los años ha sido reconocida como una de las empresas que ejecuta los contratos de obra en un tiempo inferior al estipulado en los mismos contratos y lo más importante con calidad y satisfaciendo a los usuarios que son los que aprovechan las diferentes obras; en cada ejecución de los contratos se maneja una logística distribuyendo de una maneja ágil y confiable las tareas o funciones para el desarrollo de la obra teniendo en cuenta hasta el más mínimo detalle.

Los productos que se utilizan para la elaboración y ejecución de una obra son insumos de excelente calidad donde ya se tienen establecidos proveedores que cuentan con la disposición inmediata del material y de igual forma son evaluados para tener la certeza a quien poder comprarle.

Resultados de sostenibilidad actuales

Constructora Preing sas se ha caracterizado por su responsabilidad, eficiencia y la calidad de las obras, a pesar de los cambios climáticos que surgen ha logrado sobresalir y cumplir con la terminación de las obras; siempre se ha tenido en cuenta que los proyectos

que se realizan generen un mínimo impacto ambiental, se minimiza la utilización de los recursos naturales, promoviendo la mejora continua y se fomenta la responsabilidad social, mitigando los impactos socio ambientales y los daños a la propiedad de terceros.

Es una empresa que cuenta con un comportamiento ético garantizando que se cumpla con la normatividad vigente en cuanto a los procesos relacionados con la construcción y transporte, con las exigencias de nuestros clientes, logrando una mejor optimización en costos y materiales.

Se cumple con las normas legales vigentes establecidas en material de seguridad y salud en el trabajo. Así mismo, a dedicar todos los esfuerzos a prevenir, atender y proteger a los trabajadores de los efectos de las enfermedades y los accidentes que puedan ocurrirles con ocasión y como consecuencia del trabajo que desarrollan, por medio de la identificación, valoración y control de los riesgos existentes en nuestras actividades para constructora Preing más que recibir un beneficio monetario es poder brindar y satisfacer las necesidades que se requieran en cualquier de los proyectos que se vayan a realizar, todo esto es lo que ha hecho reconocer la gran labor y servicio de la empresa en este sector.

Diagnostico financiero

Para realizar el diagnostico financiero de la empresa se contó con la información financiera de los años 2015, 2016 y 2017, estado de situación financiera, estado de resultado integral y flujo de caja, entre otra información suministrada por la empresa para el desarrollo del adecuado análisis y proyecciones necesarios. A continuación, podemos observar el estado de situación financiera y estado de resultados con cifras de los 3 años objeto de análisis, expresados en miles de pesos colombianos.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CON CORTE 31 DE DICIEMBRE

ACTIVOS	AÑOS DE ANALISIS		
	2015	2016	2017
Efectivo y Equivalente a efectivo	229.628.478	6.171.430	99.602.551
Instrumentos Financieros cuentas por cobrar	1.708.001.116	689.748.480	1.149.551.479
Inventarios	718.105.352	4.691.883.960	11.830.947.383
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.655.734.946	5.387.803.870	13.080.101.413
Activos Fijos Tangibles	2.177.743.923	1.046.731.536	1.046.609.581
Intangibles	930.201.284	0	0
Diferidos	0	0	576.110.384
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	3.107.945.207	1.046.731.536	1.622.719.965
TOTAL ACTIVO	5.763.680.153	6.434.535.406	14.702.821.378
PASIVOS	AÑOS DE ANALISIS		
	2015	2016	2017
Obligaciones financieras	2.472.095	7.045.884	9.469.923
Proveedores			539.762.731
Cuentas por pagar	38.811.000	75.909.308	201.547.138
Impuestos, gravámenes y tasas	24.406.640	25.643.612	45.799.587
Obligaciones laborales		5.495.495	4.487.137
Impuesto diferido	0	0	0
Otros pasivos			1.694.442.307
TOTAL PASIVO CORRIENTE	65.689.735	114.094.299	2.495.508.823
Obligaciones financieras	3.344.456.287	3.670.696.473	8.047.424.604
Cuentas por pagar	20.000.000		0
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	3.364.456.287	3.670.696.473	8.047.424.604
TOTAL PASIVO	3.430.146.022	3.784.790.772	10.542.933.427
PATRIMONIO	AÑOS DE ANALISIS		
	2015	2016	2017
Capital Social	1.344.000.000	1.344.000.000	1.544.160.000
Dividendos	259.725.995	396.610.900	1.422.004.765
Resultados del ejercicio			
Result. Ejercicios anteriores	729.808.136	909.133.734	1.193.723.186
Superavit por Valorizaciones			
TOTAL PATRIMONIO	2.333.534.131	2.649.744.634	4.159.887.951
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO	5.763.680.153	6.434.535.406	14.702.821.378

Estado del Resultado Integral con corte 31 de diciembre				
PUC	NOMBRE	2.015	2.016	2.017
INGRESOS				
41	Ingresos de actividades ordinarias	6.631.230.484	6.023.057.187	18.032.551.000
4130	Construcción	3.172.265.747	993.810.504	17.040.875.298
4135	ventas			20.512.800
4155	Servicios de Transporte	3.458.964.737	5.029.246.683	971.162.902
COSTOS				
61	Costo de Ventas y Prestación de Servicios	4.135.345.822	3.181.320.358	15.465.854.623
6130	Construcción	2.636.497.574	183.623.862	15.465.854.623
6155	Servicios de Transporte	1.498.848.248	2.997.696.496	-
	UTILIDAD BRUTA	2.495.884.662	2.841.736.829	2.566.696.377
GASTOS				
51	OPERACIONALES DE ADMINISTRAC	1.808.290.416	2.019.097.653	1.009.685.673
5105	Gastos de Personal	210.863.234	260.116.539	241.630.330
5110	Honorarios	36.000.000	9.844.776	
5110	Impuestos	185.431.353		
5115	Otros gastos imputables			244.856.514
5120	Leasing Banco Colombia I	91.103.593	86.683.588	127.388.891
5120	Leasing banco occidente 1% consorcio acueductos veredales		86.683.588	
5130	Seguros y Polizas	239.147.372	239.147.372	
5135	Servicios	399.584.555	649.584.555	221.783.949
5140	Gastos Legales	15.263.000	115.263.000	
5145	Mantenimiento y Reparaciones	150.000.000	314.351.412	
5160	Depreciacione	3.628.354	2.439.142	243.914
5165	Amortizaciones	477.268.955	254.983.681	173.782.075
	TOTAL UTILIDAD OPERACIONAL	687.594.246	822.639.176	1.557.010.704
53	Costos por Préstamos	353.963.637	401.025.173	393.963.061
5305	Intereses	250.006.196	328.712.508	393.482.280
5315	Otros No operacionales	77.010.943	37.596.482	480.781
5395	Gastos Relacionados	26.946.498	34.716.183	
	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	333.630.609	421.614.003	1.163.047.643
54	Impuesto de renta y compleme	134.379.944	105.403.500	- 146.935.674
5405	Impuesto de renta y complem	134.379.944	105.403.500	429.174.710
	impuesto de renta diferido			- 576.110.384
	UTILIDAD DESPUES DE IMPTOS	199.250.665	316.210.503	1.309.983.317
	Reserva 10%	19.925.067	31.621.051	130.998.332
	UTILIDA NETA	179.325.598	284.589.452	1.178.984.985

De acuerdo a esta información se empezaron a realizar los diferentes análisis con el fin de ir poco a poco reuniendo los índices necesarios, uno de los análisis iniciales fue el análisis vertical donde se observó que los % se determina como ha estado compuesta la empresa en los últimos 3 años, los datos más representativos del activo son los inventarios con una participación en el 2015 del 12,46 en 2016 de 72,92% y en 2017 88,96% del 100%

del activo respectivamente. Para el año 2017 el valor de este rubro aumento Significativamente y con la información obtenida por el gerente general, estos inventarios de saldo al año 2017 corresponden a los materiales adquiridos para la obra CONSORCIO ACACIAS 2015, la cual fue suspendida y en este momento la parte jurídica está tratando el caso. En cuanto al pasivo, las cifras más significativas para los 3 años son las obligaciones financieras con un componente para el año 2015 de 97,50%, 2016 96,99% y 2017 76,33% del total del pasivo respectivamente, la empresa tiene grandes obligaciones con los bancos porque utiliza esta forma de apalancamiento para poder cumplir con los contratos adquiridos.

El patrimonio se observa que ha aumentado significativamente en el transcurso de los 3 años y en el concepto de capital social de empresa ha pasado del año 2015 al 2017 de \$1.344.000.000 a \$1.544.160.000.

Mientras en el estado de resultados integrales se observa que durante el año 2015 los ingresos estuvieron muy parejos en cuanto a las 2 actividades principales de la empresa obteniendo con obras de ingeniería una 47,84% y el servicio de transporte un 52,16% del total de los ingresos.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL						
NOMBRE	AÑOS DE ANÁLISIS					
	2015	%	2016	%	2017	%
INGRESOS OPERACIONALES	6.631.230.484	100%	6.023.057.187	100%	18.032.551.000	100%
Obras de ingeniería	3.172.265.747	47,84%	993.810.504	16,50%	17.040.875.298	94,50%
Ventas	0	0,00%		0,00%	20.512.800	0,11%
Servicio de transporte	3.458.964.737	52,16%	5.029.246.683	83,50%	971.162.902	5,39%
COSTOS DE VENTAS	4.135.345.822	62,36%	3.181.320.358	52,82%	15.465.854.623	85,77%
Construccion	2.636.497.574	39,76%	183.623.862	3,05%	15.465.854.623	85,77%
Servicios de transporte	1.498.848.248	22,60%	2.997.696.496	49,77%	0	0,00%
UTILIDAD BRUTA	2.495.884.662	37,64%	2.841.736.829	47,18%	2.566.696.377	14,23%
Gastos Operacionales de Administración	1.808.290.416	27,27%	2.019.097.653	33,52%	1.009.685.673	5,60%
Gastos de personal	210.863.234	3,18%	260.116.539	4,32%	241.630.330	1,34%
Honorarios	36.000.000	0,54%	9.844.776	0,16%	0	0,00%
Impuestos	185.431.353	2,80%		0,00%	244.856.514	1,36%
Arrendamientos (Leasing)	91.103.593	1,37%	173.367.176	2,88%	127.388.891	0,71%
Seguros	239.147.372	3,61%	239.147.372	3,97%	0	0,00%
Servicios	399.584.555	6,03%	649.584.555	10,78%	221.783.949	1,23%
Gastos Legales	15.263.000	0,23%	115.263.000	1,91%	0	0,00%
Mantenimiento y reparaciones	150.000.000	2,26%	314.351.412	5,22%	0	0,00%
Depreciaciones	3.628.354	0,05%	2.439.142	0,04%	243.914	0,00%
Amortizaciones	477.268.955	7,20%	254.983.681	4,23%	173.782.075	0,96%
UTILIDAD OPERACIONAL	687.594.246	10,37%	822.639.176	13,66%	1.557.010.704	8,63%
Gastos no Operacionales	250.006.196	3,77%	328.712.508	5,46%	393.482.280	2,18%
Financieros	250.006.196	3,77%	328.712.508	5,46%	393.482.280	2,18%
Otros Gastos no Operacionales	103.957.441	1,57%	72.312.665	1,20%	480.781	0,00%
Gravamen financiero	77.010.943	1,16%	37.596.482	0,62%	480.781	0,00%
Gastos Diversos	26.946.498	0,41%	34.716.183	0,58%	0	0,00%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	333.630.609	5,03%	421.614.003	7,00%	1.163.047.643	6,45%
Impuesto de Renta y complementarios	134.379.944	2,03%	105.403.500	1,75%	-146.935.674	-0,81%
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	199.250.665	3,00%	316.210.503	5,25%	1.309.983.317	7,26%
Reserva 10%	19.925.067	0,30%	31.621.051	0,53%	130.998.332	0,73%
UTILIDAD NETA	179.325.599	2,70%	284.589.452	4,72%	1.178.984.985	6,54%

Otro análisis fue el horizontal donde determina el crecimiento o decrecimiento de algunos rubros como podemos observar que realizando las comparaciones de los 3 años el activo corriente tuvo una variación del 2015 al 2016 de 102,9% y del 2016 al 2017 de \$142,8% donde la cifra más representativa como ya se había mencionado anteriormente son los inventarios. El total del pasivo vario del 2015 al 2016 10,3% y del 2016 al 2017 176,6%.

El estado de resultados indica que existe mayor variación de un año a otro en el rubro los ingresos por obras de ingeniería con una variación relativa de los años 2015 a

2016 de -68,67% y del 2016 al 2017 de 1.615%, en cambio los ingresos por servicio de transporte disminuyeron al 2017 comparado con el 2016 en -81%.

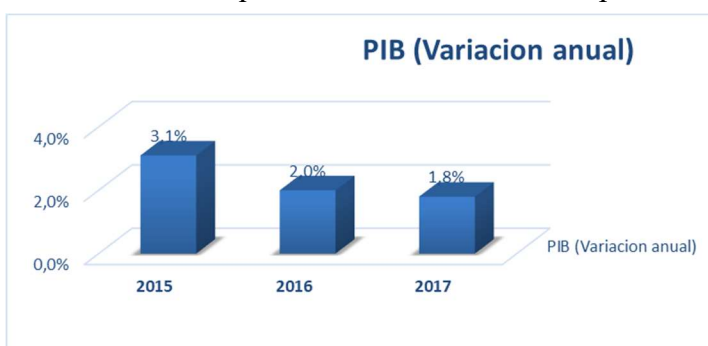
Se manejaron diferentes indicadores financieros donde cada uno según su función mostraban la capacidad financiera que tiene la empresa frente a sus activos, a su liquidez, endeudamiento, rentabilidad.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES							
NOMBRE	AÑOS DE ANÁLISIS			Variación		Variación	
	2015	2016	2017	Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
	2015	2016	2017	2015 - 2016		2016 - 2017	
INGRESOS OPERACIONALES	6.631.230.484	6.023.057.187	18.032.551.000	-608.173.297	-9,17%	12.009.493.813	199%
Obras de ingeniería	3.172.265.747	993.810.504	17.040.875.298	-2.178.455.243	-68,67%	16.047.064.794	1615%
Ventas	0	0	20.512.800	0	#iDIV/0!	20.512.800	#iDIV/0!
Servicio de transporte	3.458.964.737	5.029.246.683	971.162.902	1.570.281.946	45,40%	-4.058.083.781	-81%
COSTOS DE VENTAS	4.135.345.822	3.181.320.358	15.465.854.623	-954.025.464	0,00%	12.284.534.265	0%
Construcción	2.636.497.574	183.623.862	15.465.854.623	-2.452.873.712	-93,04%	15.282.230.761	8323%
Servicios de transporte	1.498.848.248	2.997.696.496	0	1.498.848.248	100,00%	-2.997.696.496	-100%
UTILIDAD BRUTA	2.495.884.662	2.841.736.829	2.566.696.377	345.852.167	0	-275.040.452	-10%
Gastos Operacionales de Administración	1.808.290.416	2.019.097.653	1.009.685.673	210.807.237	11,66%	-1.009.411.980	-50%
Gastos de personal	210.863.234	260.116.539	241.630.330	49.253.305	23,36%	-18.486.209	-7%
Honorarios	36.000.000	9.844.776	0	-26.155.224	-72,65%	-9.844.776	-100%
Impuestos	185.431.353	0	244.856.514	-185.431.353	-100,00%	244.856.514	#iDIV/0!
Arrendamientos (Leasing)	91.103.593	173.367.176	127.388.891	82.263.583	90,30%	-45.978.285	-27%
Seguros	239.147.372	239.147.372	0	0	0,00%	-239.147.372	-100%
Servicios	399.584.555	649.584.555	221.783.949	250.000.000	62,56%	-427.800.606	-66%
Gastos Legales	15.263.000	115.263.000	0	100.000.000	655,18%	-115.263.000	-100%
Mantenimiento y reparaciones	150.000.000	314.351.412	0	164.351.412	109,57%	-314.351.412	-100%
Depreciaciones	3.628.354	2.439.142	243.914	-1.189.212	-32,78%	-2.195.228	-90%
Amortizaciones	477.268.955	254.983.681	173.782.075	-222.285.274	-46,57%	-81.201.606	-32%
UTILIDAD OPERACIONAL	687.594.246	822.639.176	1.557.010.704	135.044.930	0	734.371.528	89%
Gastos no Operacionales	250.006.196	328.712.508	393.482.280	78.706.312	31,48%	64.769.772	20%
Financieros	250.006.196	328.712.508	393.482.280	78.706.312	31,48%	64.769.772	20%
Otros Gastos no Operacionales	103.957.441	72.312.665	480.781	-31.644.776	-30,44%	-71.831.884	-99%
Gravamen financiero	77.010.943	37.596.482	480.781	-39.414.461	-51,18%	-37.115.701	-99%
Gastos Diversos	26.946.498	34.716.183	0	7.769.685	28,83%	-34.716.183	-100%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	333.630.609	421.614.003	1.163.047.643	87.983.394	0	741.433.640	176%
Impuesto de Renta y complementarios	134.379.944	105.403.500	-146.935.674	-28.976.444	-21,56%	-252.339.174	-239%
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	199.250.665	316.210.503	1.309.983.317	116.959.838	0,00%	993.772.814	314%
Reserva 10%	19.925.067	31.621.051	130.998.332	11.695.985	58,70%	99.377.281	314%
UTILIDAD NETA	179.325.599	284.589.452	1.178.984.985	105.263.854	1	894.395.533	314%

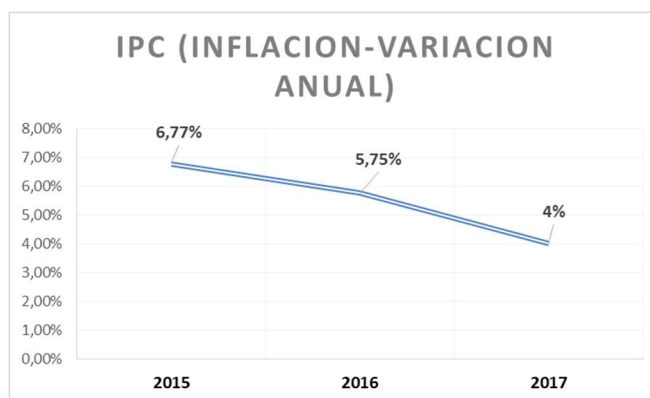
También se realizó el modelo Z Altman donde según las referencias de este modelo mostró que constructora Preing tiene baja probabilidad de quiebra y aunque el resultado es menor en el 2018 comparado con 2017 se mantiene muy por encima de la base 2,60 para tener probabilidad o incertidumbre de quiebra.

Para poder realizar unas buenas proyecciones y tener claro que estas nos iban ayudar para el punto de referencia de los incrementos o disminuciones de acuerdo los índices que necesitamos analizar, se manejaron unos variables macroeconómicos tanto generales y las del sector como las variaciones anuales del Producto Interno Bruto (PIB), la inflación, la tasa retorno del mercado (TIR), el Depósito a término Fijo (DTF), tasa de Desempleo entre otras.

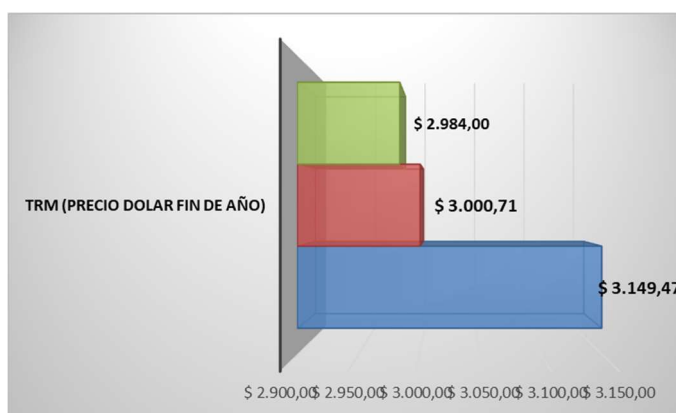
Para el PIB las actividades de la construcción tuvieron incrementos satisfactorios a pesar que a nivel general el índice decreciera, el año que más tuvo un incremento significativo fue el año 2016 aunque los otros años no fueron peores.



El IPC en los últimos 3 años 2015 al 2017 fue disminuyendo como lo indica la gráfica.



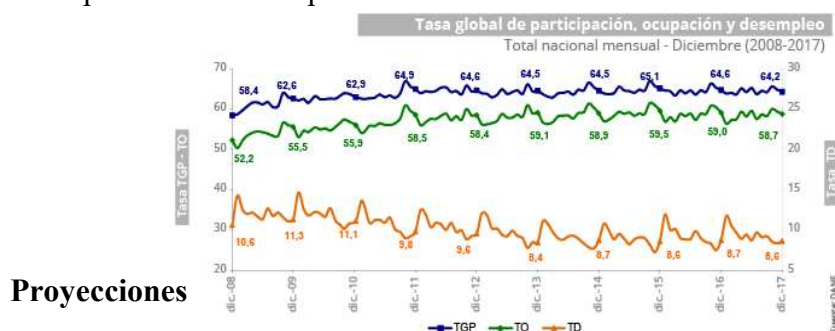
La TRM en Colombia son varios los factores que inciden en el comportamiento de esta variable. El primero se debió a la fuerte caída del precio del petróleo, por ejemplo, el valor promedio de un barril de la referencia Brent pasó de estar en USD112, 2 en junio de 2014 a USD59, 8 en abril de 2015, registrando así su mayor caída a comienzos del año 2015 con un precio de USD48, 9 y el cual no se había dado desde el año 2009. Igualmente, el valor del crudo se presentó gracias al incremento en la oferta mundial, al aumento de su producción en yacimientos no convencionales y principalmente porque la OPEP aun viendo este comportamiento no redujo sus cuotas.



La DTF es la tasa de interés calculada como un promedio ponderado semanal por monto, de las tasas promedios de captación diarias de los CDTs (Certificados de Depósito a Término Fijo) a 90 días, pagadas por los bancos, corporaciones financieras, de ahorro y vivienda y compañías de financiamiento comercial en Colombia. Su variación es semanal y se emite semanalmente por el Banco de la Republica. Según reporte de la Superintendencia Financiera y el Banco de la República esta tasa quedó fijada a diciembre 31 de 2018 en un 4,54 %, representando una disminución del 14,18 % respecto a la tasa de inicio de este

mismo mes la cual se fijó en 5,29 % y de 12,86 % con relación al DTF de cierre del año 2017, el cual quedó en 5,21 %.

La Tasa de desempleo de acuerdo al DANE en el año 2015 la cifra de desempleo fue del 8,9% a lo largo del año 2015 la generación de empleo se desacelero donde la construcción, la industria y el sector de la industria destruyeron en conjunto 146 mil empleos. Al analizar el desempleo de 2017 este se ubicó en un 9,4% con una variación del 0,2% puntos porcentuales comparados con el año 2016.



Se realizó la proyección de los estados financieros y flujo de caja de la empresa Constructora Preing S.A.S. y teniendo en cuenta que todas las empresas independiente del sector económico donde se ubiquen se ven afectadas por los diferentes cambios a los que se enfrente el país por medio de factores como el PIB inflación, tasa de desempleo, tasa de

Año	2014	2015	2016	2017	2018	2019py	2020py	2021py	2022py	2023py
Crecimiento del PIB (var. % anual)	4.4%	3.1%	2.0%	1.8%	2.6%	3.2%	3.4%	3.1%	3.3%	3.4%
Balance del Gobierno Nacional (% PIB)	-2.4%	-3.0%	-4.0%	-3.6%	-3.1%	-2.4%	-2.2%	-1.8%	-1.4%	-1.3%
Balance en cuenta corriente (% PIB)	-5.2%	-6.4%	-4.4%	-3.3%	-3.3%	-3.9%	-3.8%	-3.2%	-2.8%	-2.7%
Tasa de desempleo urbano (% PEA, promedio año)	9.9%	9.8%	10.0%	10.6%	10.8%	10.5%	9.9%	9.8%	9.7%	9.6%
Inflación al consumidor (var. % anual, fin de año)	3.7%	6.8%	5.8%	4.0%	3.2%	3.4%	3.2%	3.1%	3.0%	3.0%
Tasa de referencia BanRep (% anual, fin de año)	4.50%	5.75%	7.75%	5.00%	4.25%	4.75%	5.25%	5.00%	4.75%	4.75%
DTF 90 Días (% anual, fin de año)	4.34%	5.25%	6.81%	5.23%	4.54%	4.91%	5.40%	5.45%	5.15%	5.10%
IBR Overnight (% E.A, fin de año)	4.52%	5.79%	7.51%	4.69%	4.24%	4.74%	5.23%	4.98%	4.73%	4.73%
Tasa de cambio USDCOP (promedio de año)	\$ 2,000	\$ 2,741	\$ 3,051	\$ 2,951	\$ 2,956	\$ 3,150	\$ 3,230	\$ 3,290	\$ 3,350	\$ 3,400
Tasa de cambio USDCOP (promedio 4T)	\$ 2,173	\$ 3,058	\$ 3,016	\$ 2,986	\$ 3,166	\$ 3,120	\$ 3,260	\$ 3,310	\$ 3,370	\$ 3,420
Devaluación nominal (% promedio año)	11.3%	37.0%	11.3%	-3.3%	0.2%	6.6%	2.5%	4.4%	3.7%	3.3%
Precio promedio del petróleo (Referencia Brent US\$ por barril)	99.7	54.0	45.2	55.0	71.6	62.5	66.0	59.8	65.5	70.9

Fuente: Grupo Bancolombia, DANE, BanRep. py: proyectado

cambio, entre muchas otras variables que tienen efecto de una u otra forma o de unas empresas más que otras, pero en conclusión todas las empresas del país se ven afectadas por las variables que afectan la economía del país. En este caso se tomaron las variables macroeconómicas que se relacionan a continuación ya que consideramos que son las que pueden afectar a su vez la economía de la empresa y de acuerdo a las proyecciones realizadas por el grupo Bancolombia, una de las entidades financieras más representativas del país y por considerarla una fuente confiable nos basaremos para realizar la proyección (2018-2022) en estas proyecciones. Los estados financieros se proyectarán a cinco años teniendo en cuenta los indicadores del PIB y el índice de precios al consumidor, tomando la variación porcentual del sector construcción del año 2017.

ESTADOS FINANCIEROS INTEGRALES POR YECTADOS					
CUENTA	2018	2019	2020	2021	2022
INGRESOS OPERACIONALES	18.609.592.632	19.242.318.781	19.838.830.664	20.493.512.076	21.190.291.486
Obras de ingeniería	17.586.183.308	18.184.113.540	18.747.821.060	19.366.499.155	20.024.960.126
Ventas	21.169.210	21.888.963	22.567.521	23.312.249	24.104.865
Servicio de transporte	1.002.240.115	1.036.316.279	1.068.442.083	1.103.700.672	1.141.226.495
COSTOS DE VENTAS	12.468.427.063	12.892.353.584	13.292.016.545	13.730.653.091	14.197.495.296
Construcción	12.468.427.063	12.892.353.584	13.292.016.545	13.730.653.091	14.197.495.296
Servicios de transporte	-	-	-	-	-
UTILIDAD BRUTA	6.141.165.569	6.349.965.198	6.546.814.119	6.762.858.985	6.992.796.190
Gastos Operacionales de Administración	1.038.667.460	1.069.462.829	1.101.153.172	1.134.018.919	1.168.101.047
Gastos de personal	251.778.804	262.857.071	273.897.068	285.126.848	296.531.922
Honorarios	-	-	-	-	-
Impuestos	248.247.118	251.684.672	255.169.827	258.703.242	262.285.586
Arrendamientos (Leasing)	129.494.496	131.634.905	133.810.693	136.022.444	138.270.753
Seguros	-	-	-	-	-
Servicios	235.121.053	249.260.192	264.249.595	280.140.396	296.986.798
Gastos Legales	-	-	-	-	-
Mantenimiento y reparaciones	-	-	-	-	-
Depreciaciones	243.914	243.914	243.914	243.914	243.914
Amortizaciones	173.782.075	173.782.075	173.782.075	173.782.075	173.782.075
UTILIDAD OPERACIONAL	5.102.498.109	5.280.502.369	5.445.660.947	5.628.840.066	5.824.695.143
Gastos no Operacionales	864.222.362	710.650.403	540.359.470	351.517.332	184.621.777
Financieros	864.222.362	710.650.403	540.359.470	351.517.332	184.621.777
Otros Gastos no Operacionales	501.214	525.022	552.586	580.215	607.775
Gravamen financiero	501.214	525.022	552.586	580.215	607.775
Gastos Diversos	-	-	-	-	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	4.237.774.533	4.569.326.944	4.904.748.891	5.276.742.520	5.639.465.591
Impuesto de Renta y complementarios	1.398.465.596	1.507.877.891	1.569.519.645	1.635.790.181	1.691.839.677
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	2.839.308.937	3.061.449.052	3.335.229.246	3.640.952.339	3.947.625.914
Reserva 10%	283.930.894	306.144.905	333.522.925	364.095.234	394.762.591
UTILIDAD NETA	2.555.378.043	2.755.304.147	3.001.706.321	3.276.857.105	3.552.863.322

Para las proyecciones de los diferentes rubros se tuvo en cuentas los siguientes conceptos: para los ingresos se manejó la variable del PIB, con las proyecciones para los años (2018-2022) realizadas por el grupo Bancolombia, ya que es una información confiable, esto para los datos de los sectores “obras de ingeniería y servicio de transporte” por ser las principales actividades de la empresa, para el rubro ventas no se va a proyectar aumento, ya que fue solo por el año 2018 y según informa el gerente no se espera que aumente. En el costo de ventas se realizó un análisis de la importancia porcentual que han tenido los costos con relación a los ingresos en los años anteriores (2015-2017) equivale en

promedio un 67% de las ventas totales de la empresa. Esto indica que este es el porcentaje de costo necesario para cumplir con las ventas proyectadas en cada año. Por lo tanto, se aplicó el factor de 67% al total de las ventas de cada año para determinar el costo de ventas de los 5 años.

En los gastos operaciones de administración encontramos los gastos de personal donde representan en promedio un 3% correspondiente a las ventas durante los años 2015, 2016 y 2017; para la proyección se tuvo en cuenta la tarifa de la inflación proyectada por Bancolombia más un punto por encima de esta misma proyección. Correspondiente a los otros gastos como honorarios, seguros, gastos legales y los de mantenimientos tuvieron una baja representación frente a los ingresos ya que son gastos no relevantes y pues su participación no es constante por tal motivo para la proyección se tendrá en cuenta el promedio de participación que estos gastos tuvieron en los últimos 3 años frente a los ingresos. Mientras que para la Depreciación y amortización como dependen de los activos fijos y de los compromisos adquiridos por leasing y que la empresa por el momento no tiene intención de invertir en activos fijos, para la proyección vamos a dejar los valores constantes en referencia del último año 2017.

Los gastos financieros fueron proyectados de acuerdo a las tablas de amortizaciones que se realizaron de los diferentes bancos donde se tiene las obligaciones, de tal forma que proyección en porcentaje no se realizó, para realizar esa tablas de amortizaciones se tuvo en cuenta la tasa interés de créditos ordinarios según el reporte mensual de las tasas de interés que tiene la superintendencia financiera de Colombia a diciembre de 2017.

A teniendo las proyecciones realizada iniciamos con realizar los diferentes análisis como uno de ellos es el EBITDA, en la proyección de los cinco años nos muestra que la empresa cuenta con comportamiento creciente y que las operaciones que realizara durante el año son productivas: teniendo en cuenta que las ventas se proyectaron de acuerdo a las tarifas del IPC establecidas por Bancolombia para las proyecciones de los años futuros,

	2018	2019	2020	2021	2022
UTILIDAD NETA	812.853.809	937.780.296	1.052.095.008	1.182.269.600	1.324.434.899
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989
EBITDA	986.879.798	1.111.806.285	1.226.120.997	1.356.295.589	1.498.460.888

mientras que los gastos administrativos se tuvo como referencia el promedio de las ventas de los tres años históricos sobre los mismos.

Se procede a sacar el Wacc, pero antes de eso debemos tener claro las obligaciones financieras y el porcentaje de participación que tienen frente al patrimonio y el costo que tiene dicha participación, para el costo del patrimonio hallamos el Camp arrojándonos un 31,44% y de acuerdo al valor de las acciones que tiene la empresa Constructora Preing registrado en libros es de \$1.235.328, se considera que cada acción se puede vender en \$ 3.000.000 de acuerdo a que la empresa se ha logrado sostener a pesar de los altibajos que ha tenido el mercado de tal manera eso brinda respaldo y valor. El WACC nos da un valor del 15, 30% que es el costo de todas las fuentes de financiamiento que tiene la empresa (pasivo y patrimonio).

Como referencia de la tasa libre de resto se tomó el Test de datos de la renta fija del grupo aval (Test, Grupo aval, 2017). La Rentabilidad del mercado se tomó como base de

acuerdo al informe de la rentabilidad según los cálculos de Corficolombiana (Boomerg, calculos Corficolombiana, 2018). El coeficiente Beta se tomó como base el valor relacionado tabla de datos beta de damodaran (betas by sector, Damodaran, 2019), y el riesgo país se tomó valor base de la página de datos macro (Datos macro.com, 2017).

Escenarios Proyectados

Probabilidad de ocurrencia	Escenario	Variable	Sensibilidad
10%	Auge	Ventas	Aumento ventas 10%
			Costo de ventas 67%
20%	Optimista	Ventas	Aumento ventas 5%
			Costo de ventas 67%
40%	Normal	-----	-----
20%	Pesimista	Ventas	Aumento ventas 5%
			Costo de ventas 67%
10%	Critico	Ventas	Aumento ventas 10%
			Costo de ventas 67%

Se proyectaron cinco escenarios con el estado de resultados que son el normal, el auge, el optimista, el pesimista y el crítico, para realizarlos se tuvo en cuenta que los incrementos que se realizaron son relativos con el incremento de las ventas que posiblemente se pueda obtener dentro del mercado en los próximos 5 años.

FLUJO DE CAJA a partir utilidad Operativa						
	AÑO ANTERIOR	2018	2019	2020	2021	2022
UTILIDAD OPERATIVA		5.102.498.109	5.280.502.369	5.445.660.947	5.628.840.066	5.824.695.143
(-) Gastos financieros		864.723.576	711.175.425	540.912.055	352.097.547	185.229.552
(-) impuestos		1.398.465.596	1.507.877.891	1.569.519.645	1.635.790.181	1.691.839.677
(+) DEPRECIACION		174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989
Generacion operativa fondos(GOF)		3.013.334.926	3.235.475.041	3.509.255.235	3.814.978.328	4.121.651.903
(-/+) INCREMENTO KTNO		-	-	-	-	
(-) INVERSION EN ACTIVOS		-	-	-	-	
(+) VALOR DE SALVAMENTO NETO (venta del negocio final)		-	-	-	-	
(+) prestamos bancarios		-	-	-	-	
(-) abono a k		-1.419.453.076	-1.573.025.034	-1.743.315.967	-1.577.102.448	-1.743.998.002
FLUJO DE CAJA LIBRE		1.593.881.850	1.662.450.007	1.765.939.268	2.237.875.880	2.377.653.900

En el escenario normal se proyectaron las ventas de acuerdo a las proyección establecidas por el grupo Bancolombia frente a la inflación y para sus respectivos costos se tomó como base el porcentaje de participación frente a las ventas que en este caso fue del 67%; para el caso de los gastos administrativos se tuvo en cuenta la variación que tuvieron frente a las ventas para cada año, menos los gastos de personal que se tuvo en cuenta la proyección del grupo Bancolombia con el IPC más un punto, mientras que las depreciaciones y amortizaciones siguen estándar frente a los activos vigentes. En cuanto a los impuestos se tomó como base los estipulados por la nueva ley de garantías (Art. 80, ley financiamiento 1943 de 2018, 2018).

Para el escenario Auge se realizó un incremento en las ventas del 10% teniendo como base el incremento que obtuvo la construcción de obras civiles en el PIB de un 7,1% en el año 2017 más 2,9 puntos de posibilidad de crecimiento del mismo. En los costos se manejó la misma participación del 67% por ser una empresa de servicios el costo va

ajustado de acuerdo a los ingresos, y los gastos operativos son relativos por tal manera de dejaron los mismos valores del escenario normal incluyendo los gastos de personal porque independientemente que la empresa aumente los ingresos no significa que el personal va a incrementar porque la actividad de la ingeniería civil el valor de los contratos no depende el aumento de personal. De acuerdo a la utilidad neta obtenida sobre las ventas de cada año proyectado nos da un gradiente del 4,8%, dato que nos sirve para tener en cuenta en el momento que se halle el valor futuro de la empresa y el valor perpetuo, después de realizar los cálculos pertinentes el escenario Auge nos arroja un valor de la empresa de **\$ 51.028.957.367.**

En el escenario optimista se incrementó las ventas en un 5% teniendo como base el IPC del año 2017 del 4% más un punto, de posibilidad de crecimiento del mismo. En los costos se manejó la misma participación del 67% de todos los escenarios por ser una empresa de servicios el costo va ajustado de acuerdo a los ingresos, y los gastos operativos son relativos por tal manera de dejaron los mismos valores del escenario normal incluyendo los gastos de personal porque independientemente que la empresa aumente los ingresos no significa que el personal va a incrementar porque la actividad de la ingeniería civil el valor de los contratos no es referencia para el aumento del personal. De acuerdo a la utilidad neta obtenida sobre las ventas de cada año proyectado nos da un gradiente del 4,3%, dato que utilizamos hallar el valor futuro de la empresa y el valor perpetuo. Realizando los cálculos pertinentes el valor de la empresa en este escenario es de **\$33.479.568.848.**

En el escenario pesimista este es un escenario donde se los ingresos disminuyen de acuerdo a la misma proporción del escenario optimista teniendo como base el 4% del IPC

del año 2017 más un punto. Los costos se proyectaron con el mismo porcentaje de todos los escenarios el 67% equivalente a la proporción de ventas, El gradiente en este escenario disminuye relativamente frente al normal ya que sus ventas decrecen en un 5%, y como punto de referencia para hallar el valor futuro y el valor perpetuo vamos a utilizar el 2.1%, y como resultado obtenemos un valor de la empresa de **\$ 8.712.724.009** para este escenario.

Un escenario bastante complicado fue el Critico el cual se tuvo como referencia la disminución de ventas del 10% valor referente al escenario auge. De igual forma los costos y los demás rubros se mantuvieron igual que los otros escenarios. Este a comparación de los demás escenarios nos arroja un gradiente negativo esto debido a que en el flujo de caja del último año proyectado nos arrojó una pérdida de **\$ 57.605.953**.

A pesar que el gradiente nos arroja negativo y los diferentes rubros como valor final, valor perpetuo y el valor terminal dan negativo en este análisis el valor de la empresa no fue tan desfavorable y nos da un valor de **\$1.325.024.564**

FLUJO DE CAJA a partir utilidad Operativa (Critico)						
	AÑO ANTERIOR	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
UTILIDAD OPERATIVA		4.317.000.187	3.750.638.053	3.236.937.622	2.770.262.796	2.345.752.496
(-) Gastos financieros		864.723.576	711.175.425	540.912.055	352.097.547	185.229.552
(-) impuestos		1.139.251.282	1.003.022.667	862.728.181	749.631.227	648.156.883
(+) DEPRECIACION		174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989	174.025.989
Generacion operativa fondos(GOF)		2.487.051.318	2.210.465.950	2.007.323.374	1.842.560.011	1.686.392.050
(-/+) INCREMENTO KTNO		-	-	-	-	-
(-) INVERSION EN ACTIVOS		-	-	-	-	-
(+) VALOR DE SALVAMENTO NETO (venta d		-	-	-	-	-
(+) prestamos bancarios		-	-	-	-	-
(-) abono a k		- 1.419.453.076	- 1.573.025.034	- 1.743.315.967	- 1.577.102.448	- 1.743.998.002
FLUJO DE CAJA LIBRE		1.067.598.243	637.440.916	264.007.407	265.457.563	- 57.605.953

GRADIENTE	2018	2019	2020	2021	2022
UTILIDAD NETA/VENTAS	12,8%	12,5%	12,6%	12,7%	12,8%
				TASA	-0,1%

GRADIENTE		-0,1%
WACC		15,30%
VNA FC		\$ 1.699.506.419
VF	A crecimiento	(\$ 57.566.346)
VR PERPETUO		(\$ 374.481.855)
VNA (VR TERMINAL)		(\$ 183.746.096)
VNA FC +VNA VR PER		\$ 1.325.024.564
PARTICIPACIÓN VNA FC		112%
PARTICIPACION VNA TERMINAL		-12%

Tomar decisiones de inversión basándose en las proyecciones de estos escenarios genera un riesgo. Pero nos puede dar una visión del valor de la empresa desde diferentes puntos de vista. Es importante destacar que tanto el escenario auge como el crítico son escenarios muy extremos para basar decisiones sobre ellos.

ESCENARIO	PROBABILIDAD	VPN
Auge	10%	51.028.957.367
Optimista	20%	33.479.568.848
Normal	40%	28.254.614.612
Pesimista	20%	8.712.724.009
Crisis	10%	1.325.024.564

Para calcular el valor o la base para negociar la empresa Constructora Preing SAS, se tomó el valor del resultado de la proyección de cada escenario multiplicándolo por su correspondiente probabilidad de ocurrencia y esto nos da como resultado el valor esperado del valor actual neto. Como medida de riesgo asociado calculamos la varianza restándole al valor neto de cada escenario el resultado o valor esperado elevado a la dos este resultado lo multiplicamos por el margen de probabilidad que se le dio a cada escenario. El resultado de la raíz de la varianza se le conoce como variación estándar, que es la que nos permite determinar el promedio de la variación de los escenarios respecto a la media. Por ultimo

determinamos el valor base de negociación restándole al valor esperado o valor de la empresa, la desviación estándar. De acuerdo a estos resultados podemos concluir que el valor de la Constructora Preing para el año 2022 será de \$ **24.975.702.609** y la base mínima para negociar es de **\$10.765.707.104**.

VE: Ponderacion	24.975.702.609
VARIANZA	2,01924E+20
DES ESTA	14.209.995.505,06
CV = DS/V €	57%
Precio base de negociacion	10.765.707.104,00

Conclusiones

Realizado el diagnóstico de la empresa Constructora Prean S.A.S se observó que la empresa está bien posicionada en el sector en el Departamento Meta, los estados financieros muestran un buen desempeño año tras año con respecto al aumento en las ventas desde el año 2015 al 2017, con respecto a los costos, la empresa requiere disminuir los costos de ventas ya que para los años 2015 a 2017 representaron un promedio del 67% de las ventas considerándose un porcentaje muy alto. En cuanto al balance General las obligaciones financieras que tiene la empresa son muy altas, ya que la empresa para cumplir con nuevas obras adquiere créditos altos, pero el ingreso generado con estos contratos ha permitido que la empresa cumpla con estas obligaciones teniendo hasta el momento buen hábito de pago. El nivel de solvencia que presenta la empresa es bueno según los análisis realizados y tomando como referencia los indicadores de Altman los resultados representan que la empresa se encuentra en una zona segura y con poca probabilidad de quiebra.

En relación con el flujo de caja libre proyectado a 5 años se puede evidenciar buenos resultados operativos para la empresa después de haber cubierto las necesidades operativas.

Por ultimo en cuanto al WACC “costo promedio ponderado de capital” con un resultado de 15,30% siendo este porcentaje lo que a la empresa le cuesta financiarse combinando la financiación con entidades financieras y con el patrimonio, se considera un porcentaje muy alto, teniendo en cuenta la tasa de rentabilidad del mercado de 14,6%.

Recomendaciones

Se debe realizar un estudio de mercado para seguir ampliando el mercado a otros departamentos, identificando proyectos u obras públicas y privadas potenciales que permitan aumentar los ingresos y utilidades de la empresa.

Gestionar una apropiada financiación externa procurando que se minimicen los costos financieros en los que está incurriendo la compañía para cubrir el pago de las obligaciones, a la vez tratar de disminuir el costo de capital que tiene la empresa en el momento.

Realizar un adecuado manejo de los costos y gastos disminuyendo el porcentaje que ha venido representando en los estados financieros, pero que permita cumplir con el desarrollo normal de las operaciones y a la vez que no afecte las utilidades obtenidas por la compañía.

Gestionar jurídicamente y contractualmente la obra que se encuentra pausada, con el fin de que se solucione y se pueda cumplir con esta obra, ya que la inversión en inventarios por esta es bastante representativa y para evitar algún deterioro o pérdida de los inventarios.

Referencias

- Álvarez, A. G. (2004). *Álvarez, A. G. Introducción al Análisis Financiero 3ª Ed.*
- Art. 80, ley financiamiento 1943 de 2018. (21 de 12 de 2018). *Estatuto tributario, mod art. 240*.
Obtenido de <https://www.larepublica.co/especiales/contexto-de-la-ley-de-financiamiento/asi-quedaria-la-declaracion-de-renta-con-la-nueva-ley-de-financiamiento-2800978>
- ASOBANCARIA, SABER+SER+. (2019). *ASOBANCARIA*. Obtenido de SABER + SER +:
<https://www.asobancaria.com/sabermassermas/dtf/>
- Berrio Guzman D. & Cabeza de Vergara. (2013). *super*.
- betas by sector, Damodaran. (Enero de 2019). *adamoradan*. Obtenido de
http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html
- Boomerg, calculos Corficolombiana. (24 de 07 de 2018). *Corficolombiana*. Obtenido de
https://www.corficolombiana.com/wps/wcm/connect/corficolombiana/496983d9-b99d-452e-a19a-98e133f0f874/180724+Informe+Rentabilidad+del+Capital+Propio.pdf?MOD=AJPERES&COVERT_TO=url&CACHEID=496983d9-b99d-452e-a19a-98e133f0f874
- CSO CONSULTORES. (s.f.). *CSO CONSULTORES*. Obtenido de [csoconsultores.com](http://csoconsultores.com/html/niif.html):
<http://csoconsultores.com/html/niif.html>
- DANE. (2015). *DANE*. Obtenido de PRODUCTO INTERNO BRUTO HISTORICO:
<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/historicos-producto-interno-bruto-pib#base-2005>
- DANE. (2018).
- DANE, B. I. (2018). *DANE*. Obtenido de IPC:
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_dic18.pdf
- DANE, I. (2016). *DANE*. Obtenido de DANE: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-historico>
- DANE, I. (2017). *DANE*. Obtenido de
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_dic17.pdf
- DANE, I. D. (12/04/2018). Actividad económica. *Dinero*.
- Datos macro.com. (9 de 12 de 2017). Obtenido de <https://datosmacro.expansion.com/primario/colombia?dr=2017-12>

DINERO, CAMBIARIO. (27 de 09 de 2018). *DINERO*. Obtenido de <https://www.dinero.com/edicion-impresita/caratula/articulo/precio-del-dolar-en-colombia-al-alza-en-2018/262465>

Moreno, F. j. (s.f.). *op Cit. p. 419*.

Moreno, J.F., & Rojas J.S. (2015). *BANCO DE LA REPUBLICA*. Obtenido de COMPORTAMIENTO RECIENTE DE LA TASA DE CAMBIO:
http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/isi_mar_2015_recuadro1.pdf

republica, B. d. (2013). *Banco de la republica colombia*. Obtenido de
<http://www.banrep.gov.co/es/contenidos/page/qu-producto-interno-bruto-pib>

republica, B. d. (2015). *Banco de la republica Colombia*. Obtenido de Banco de la republica Colombia: www.banrep.gov.co/es/contenidos/page/qu-inflacion

Serer, G. L. (2005).

SFC, T. (2018). *SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA*. Obtenido de SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA: <https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/60819>

Superintendencia de Sociedades, ley 1314. (13 de 07 de 2009). *Ley 1314 de 2009*. Obtenido de Ley 1314 de 2009: www.superfinanciera.gov.co

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA. (2 de Enero de 2019). *act*. Obtenido de
<https://actualicese.com/actualidad/2019/01/02/la-tasa-de-dtf-en-colombia-a-31-de-diciembre-de-2018-cerro-en-454/>

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. (DIC de 2017). *TASA DE INTERES*. Obtenido de
<https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/60958>

Test, G. (s.f.).

Test, Grupo aval. (27 de Diciembre de 2017). *Grupo Aval*. Obtenido de
<https://www.grupoaval.com/wps/portal/grupo-aval/aval/portal-financiero/renta-fija/tes/datos->